



DECRETO Nº 51 DE 20 DE SETEMBRO DE 2017.

Declara de Utilidade Pública Imóveis Rurais para fins de Desapropriação.

O Prefeito Municipal de Rubim, estado de Minas Gerais, Sr. ALENCAR SOUTO DE OLIVEIRA, no uso de suas atribuições legais, em especial com o art. 23¹, VII, c/c art. 86², IX, c/c art. 116, 'e' da Lei Orgânica Municipal e do Decreto-Lei 3.365/1941, **DECRETA**:

Art. 1º - Declara de Utilidade Pública os seguintes imóveis rurais situados no Município de Rubim para fins de Desapropriação:


I - Área de 4.342 m², parte da Fazenda Iraniaia, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Almenara sob a Matrícula 1.199, R.15 de propriedade de Marluce Ramos de Aguiar, brasileira, divorciada, psicóloga, portadora do documento de identidade de nº 1.378.277, inscrita no CPF sob o número 409.238.866-72, conforme Laudo de Avaliação e Memorial Descritivo, partes integrantes deste Decreto;

II - Área de 5.148 m², parte da Fazenda São Jorge, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Almenara sob a Matrícula 4.779, R.03 de propriedade de Ademar de Freitas Barros, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 218.247.626-17, conforme Laudo de Avaliação e Memorial Descritivo, partes integrantes deste Decreto.

Art. 2º - Os bens acima especificados destinam-se a ampliação do Cemitério Municipal.

Art. 3º - O presente decreto fundamenta-se no Art. 5º, inciso XXIV da Constituição Federal de 1988 e no art. 5º, alínea 'e' do Decreto-Lei 3.365/1941.

Art. 4º - As despesas geradas por este decreto estão previstas na dotação orçamentária nº 0702.1512200523.059 Aquisição de Imóveis de Interesse da Municipalidade. 44906100000 - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - FICHA 0529 - FONTE 100.

 Alencar Souto de Oliveira
Prefeito Municipal
CPF: 449.163.886-15

¹ Lei Orgânica Municipal

Art. 23 - Compete, ao município, particularmente:

(...)

VII - Dispor sobre aquisição, gratuita ou onerosa, de bens, inclusive por desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social;

² Lei Orgânica Municipal

Art. 86 - Ao Prefeito compete privativamente:

(...)

IX - expedir decretos, portarias e outros atos administrativos;



Art. 5º - Proceda-se a notificação dos proprietários para tentativa de composição amigável.

Art. 6º - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

Rubim-MG, 20 de setembro de 2017.


Alencar Souto de Oliveira
Prefeito Municipal
CPF: 449.163.886-15

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico, a quem possa interessar que o Decreto acima foi publicado no átrio e quadro de leis do Município de Rubim na data de 20/09/2017 e permanecerá pelo prazo de 15 dias. Rubim-MG, 20 de setembro de 2017. Certifico e dou fé.

Raquel Martins Assis
Secretária de Gabinete
Raquel Martins Assis

Laudo de Avaliação

Avaliação de imóvel na Cidade de Rubim - MG

AGOSTO / 2017

1-Introdução

Visão presente Parecer Técnico, atendendo a solicitação de PREFEITURA MUNICIPAL DE RUBIM – MINAS GERAIS, através do Vosso Prefeito Alencar Souto de Oliveira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 18.349.944/0001-34, com sede na Rua São Geraldo, 162, Centro, na cidade de Rubim – MG, CEP: 39.950-000.

O presente Parecer Técnico tem como objetivo da solicitante determinar o valor, para fins de valor comercial da área afim.

2-Objetivo:

Objetivo de o presente Parecer Técnico de Avaliação é avaliar o imóvel objetivo deste laudo, para fins de apresentação a Prefeitura Municipal de Rubim, verificando e apurando o valor real de acordo com o mercado local, para ampliação e implantação do Cemitério Municipal de Rubim, MG.

3- Identificação do Imóvel:

O imóvel objeto de este Parecer Técnico de Avaliação tem as seguintes descrições:

Imóvel Rural não parcelado, com área do lote 4.342,00m² (quatro mil trezentos e quarenta e dois metros quadrados), sendo imóvel localizado na Zona Rural confrontando com Zona Urbana, não parcelada, na Cidade de Rubim, estado de Minas Gerais, com endereço confrontante com o CEMITÉRIO Municipal Existente do Município de Rubim MG, na fazenda Iranaia, local de fácil acesso com boas vias de trânsito.

Imóvel registrado sob matrícula: R.15.M-1.199 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Almenara MG.

Este imóvel avaliado tem a finalidade de ampliação do Cemitério Municipal de Rubim MG.

3.1 – Proprietário:

- 1) MARLUCE RAMOS AGUILAR, brasileira, portadora do CPF: 409.238.866-72; RG: 1.378.277;
- 2) A área total do lote é de 4.342,00m² (quatro mil trezentos e quarenta e dois metros quadrados), (0,432 ha).
- 3) Imóvel localiza-se na Zona Rural, na fazenda Iranaia, no município de Rubim MG.



4- Vistoria do Imóvel:

O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel foi no dia 16 de agosto de 2017, às 10h00. O imóvel está localizado confrontante ao CEMITÉRIO Municipal, na cidade de Rubim, MG.

5 – Metodologia Avaliatória:

Para avaliação do imóvel objeto deste laudo técnico, realizou-se visita no local, vizinhos próximos, buscando informações a serem associadas e confrontadas com as informações obtidas pelo mercado imobiliário local.

Neste caso foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que realiza pesquisa de amostras representativas de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis semelhantes às do imóvel avaliando. Através de pesquisas na cidade de Rubim, foi constatada a venda de:

- Constata-se que estão à venda áreas rurais margeando área urbana de: 10.000,00 m2 (1 hectare) no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais)
- O Valor encontrado do metro quadrado para área rural próxima a cidade é de: R\$0,80 (oitenta centavos).
- Constata-se que estão à venda lotes urbanos próximos à saída sentido Cemitério de: 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) no valor de R\$9.000,00 (NOVE mil reais)
- O Valor encontrado do metro quadrado para lotes urbanos próximos a saída sentido Cemitério é de: R\$30,00 (TRINTA reais).

6 – Análise Mercadológica:

O imóvel avaliado devido a sua localização, acesso, topografia, fatores mercadológicos que influenciam diretamente nos números desta avaliação.

7- Determinação do valor do imóvel:

Para cálculo do(s) valor (es) do imóvel utilizamos valor médio do mercado para lotes urbanos e valor médio do mercado para área rural próxima à cidade.



8- Conclusão

Área total Avaliada: 4.342,00m² (quatro mil trezentos e quarenta e dois metros quadrados).

*Valor médio (área Rural) do m² nas proximidades é de: R\$0,80 (oitenta centavos por metro quadrado).

*Sendo o lote 4.342,00m² x R\$0,80/m² = R\$3.473,60 (três mil quatrocentos e setenta e três reais e sessenta centavos). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

*Valor médio (área Urbana) do m² nas proximidades é de: R\$30,00 (trinta reais por metro quadrado).

*Sendo o lote 4.342,00m² x R\$30,00/m² = R\$130.260,00 (cento e trinta mil duzentos e sessenta reais). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Adota-se como metodologia:

*Sendo predominante a área rural avaliada em R\$3.473,60 (três mil quatrocentos e setenta e três reais e sessenta centavos) adota-se como proporção 95% (noventa e cinco por cento) deste valor rural, no caso R\$3.299,92 (três mil duzentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos) somado a 5% (cinco por cento) do valor urbano R\$130.260,00 (cento e trinta mil duzentos e sessenta reais), totalizando R\$6.513,00 (seis mil quinhentos e treze reais). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos. Somadas as proporções totaliza-se R\$9.812,92 (nove mil oitocentos e doze reais e noventa e dois centavos).

Limite inferior, Total: R\$9.322,27 (nove mil trezentos e vinte e dois reais e vinte e sete centavos).

Limite Superior, Total: R\$10.303,56 (dez mil trezentos e três reais e cinquenta e seis centavos).

É de entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando no estado em que se encontra é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$9.812,92

(nove mil oitocentos e doze reais e noventa e dois centavos).

Valores expressos em reais, moeda corrente do país.



9- Encerramento

O presente Parecer de avaliação é composto de 07(sete) páginas incluindo os anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

10- Anexos

- Memorial descritivo topográfico;

Rubim, 25 de Agosto de 2017.



Ricardo Silva de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA:108973/D

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário : Marluce Ramos Aguilar
Imóvel : Parte da Fazenda Iranaiá
Matricula : R.15.M-1.199
Município : Rubim
Comarca : Almenara
Estado : Minas Gerais
Perímetro (m): 272,51 m
Área : 0,4342 ha.

CONFRONTAÇÕES e LIMITES

Norte: Marluce Ramos Aguilar.
Sul : Ademar de Freitas Barros.
Leste: Cemitério Municipal de Rubim.
Oeste: Marluce Ramos Aguilar.

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 8.189.484,59m e E 335.918,15m; deste segue confrontando com **MARLUCE RAMOS AGUILAR**, com azimute 121°19'21" e distância de 52,92m até o vértice 2, de coordenadas N 8.189.457,07m e E 335.963,36m; deste segue confrontando com **CEMITÉRIO MUNICIPAL DE RUBIM**, com azimute 218°02'56" e distância de 92,66m até o vértice 3, de coordenadas N 8.189.384,11m e E 335.906,25m; deste segue confrontando com **ADEMAR DE FREITAS BARROS**, com azimute 322°51'00" e distância de 43,09m até o vértice 4, de

Marluce
Cláudio Moraes Paranhos
Tecnólogo Saneamento
Ambiental/Agrimensor
CREA-MG 152602/D

coordenadas N 8.189.418,45m e E 335.880,23m; deste segue confrontando com ADEMAR DE FREITAS BARROS, com azimute 322°51'00" e distância de 11,27m até o vértice 5, de coordenadas N 8.189.427,44m e E 335.873,42m; deste segue confrontando com MARLUCE RAMOS AGUILAR, com azimute 38°02'56" e distância de 72,57m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central n° 39 WGr**, tendo como datum o **WGS-84**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Rubim, 30/05/2017



RT: CLÉRIO MORAIS PARANHOS

CREA-MG 153.602/D

N=8189500 m

E=335900 m

E=338000 m

N=8189500 m

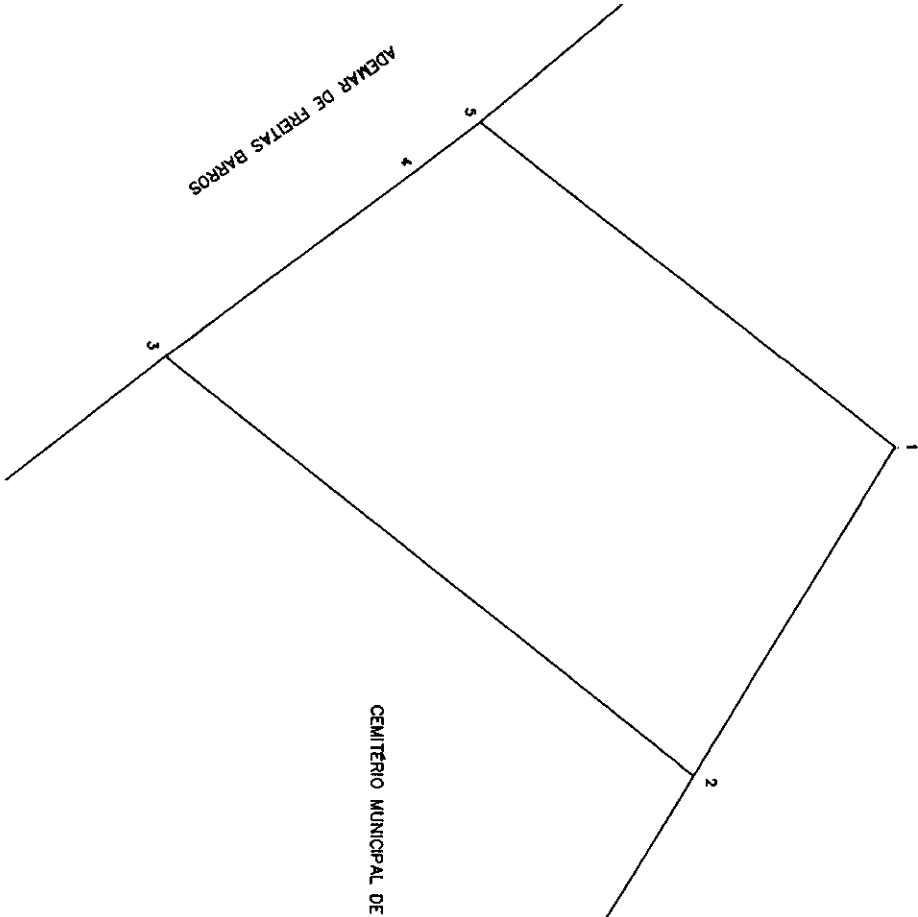
N=8189400 m

N=8189400 m

MARLUCE RAMOS AGUILAR

CEMITERIO MUNICIPAL DE RUBIM

ADENAR DE FREITAS BARROS



N.O.



DATUM WGS-84

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO

PROPRIETARIO	MARLUCE RAMOS AGUILAR		
IMÓVEL	PARTE DA FAZENDA IRANAMA		
MATRICULA	R.15.M-1.199	DATA	
MUNICIPIO	RUBIM	COMARCA	30/05/2017
ESTADO	ALLENARA	MINAS GERAIS	
AREA	0.4342 ha	ESCALA	1:1000

REP.TEC

Cláudio Moraes Paranhos
 CLÁUDIO MORAES PARANHOS
 CREA-MG 133902/D

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO
NÃO PARCELADO, DE PROPRIEDADE DA Sra. MARLUCE RAMOS AGUILAR.

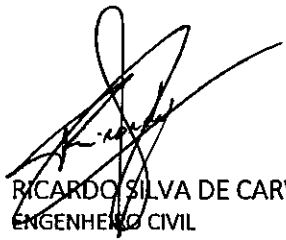
RESUMO:

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RUBIM, MG.

CNPJ: 18.349.944/0001-34.

ENDEREÇO: Rua São Geraldo, 162, Centro, na cidade de Rubim – MG, CEP: 39.950-000.

PROPRIETÁRIO: MARLUCE RAMOS AGUILAR;

AVALIADOR: 
RICARDO SILVA DE CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MG 108973/D

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$9.812,92

(nove mil oitocentos e doze reais e noventa e dois centavos).

DATA DA AVALIAÇÃO: 16 DE AGOSTO DE 2017.

Laudo de Avaliação

Avaliação de imóvel na Cidade de Rubim - MG

AGOSTO / 2017

1-Introdução

Visão presente Parecer Técnico, atendendo a solicitação de PREFEITURA MUNICIPAL DE RUBIM – MINAS GERAIS, através do Vosso Prefeito Alencar Souto de Oliveira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 18.349.944/0001-34, com sede na Rua São Geraldo, 162, Centro, na cidade de Rubim – MG, CEP: 39.950-000.

O presente Parecer Técnico tem como objetivo da solicitante determinar o valor, para fins de valor comercial da área afim.

2-Objetivo:

Objetivo de o presente Parecer Técnico de Avaliação é avaliar o imóvel objetivo deste laudo, para fins de apresentação a Prefeitura Municipal de Rubim, verificando e apurando o valor real de acordo com o mercado local, para ampliação e implantação do Cemitério Municipal de Rubim, MG.

3- Identificação do Imóvel:

O imóvel objeto de este Parecer Técnico de Avaliação tem as seguintes descrições:

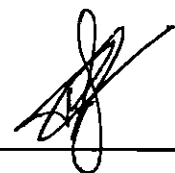
Imóvel Rural não parcelado, com área do lote 5.148,00m² (cinco mil cento e quarenta e oito metros quadrados), sendo imóvel localizado na Zona Rural confrontando com Zona Urbana, não parcelada, na Cidade de Rubim, estado de Minas Gerais, com endereço confrontante com o CEMITÉRIO Municipal Existente do Município de Rubim MG, na fazenda Iranaia, local de fácil acesso com boas vias de trânsito.

Imóvel registrado sob matrícula: R.03.M-4.779 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Almenara MG.

Este imóvel avaliado tem a finalidade de ampliação do Cemitério Municipal de Rubim MG.

3.1 – Proprietário:

- 1) ADEMAR DE FREITAS BARROS, brasileiro, portador do CPF: 218.247.626-17;
- 2) A área total do lote é de 5.148,00m² (cinco mil cento e quarenta e oito metros quadrados), (0,5148 ha).
- 3) Imóvel localiza-se na Zona Rural, na fazenda GUARANÁ, no município de Rubim MG.



4- Vistoria do Imóvel:

O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel foi no dia 16 de agosto de 2017, às 10h00. O imóvel está localizado confrontante ao CEMITÉRIO Municipal, na cidade de Rubim, MG.

5 – Metodologia Avaliatória:

Para avaliação do imóvel objeto deste laudo técnico, realizou-se visita no local, vizinhos próximos, buscando informações a serem associadas e confrontadas com as informações obtidas pelo mercado imobiliário local.

Neste caso foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que realiza pesquisa de amostras representativas de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis semelhantes às do imóvel avaliando. Através de pesquisas na cidade de Rubim, foi constatada a venda de:

- Constata-se que estão à venda áreas rurais margeando área urbana de: 10.000,00 m² (1 hectare) no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais)
- O Valor encontrado do metro quadrado para área rural próxima a cidade é de: R\$0,80 (oitenta centavos).
- Constata-se que estão à venda lotes urbanos próximos à saída sentido Cemitério de: 300,00m² (trezentos metros quadrados) no valor de R\$9.000,00 (NOVE mil reais)
- O Valor encontrado do metro quadrado para lotes urbanos próximos a saída sentido Cemitério é de: R\$30,00 (TRINTA reais).

6 – Análise Mercadológica:

O imóvel avaliado devido a sua localização, acesso, topografia, fatores mercadológicos que influenciam diretamente nos números desta avaliação.

7- Determinação do valor do imóvel:

Para cálculo do(s) valor (es) do imóvel utilizamos valor médio do mercado para lotes urbanos e valor médio do mercado para área rural próxima à cidade.

8- Conclusão

Área total Avaliada: 5.148,00m² (cinco mil cento e quarenta e oito metros quadrados).

*Valor médio (área Rural) do m² nas proximidades é de: R\$0,80 (oitenta centavos por metro quadrado).

*Sendo o lote 5.148,00m² x R\$0,80/m² = R\$4.118,40 (quatro mil cento e dezoito reais e quarenta centavos). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

*Valor médio (área Urbana) do m² nas proximidades é de: R\$30,00 (trinta reais por metro quadrado).

*Sendo o lote 5.148,00m² x R\$30,00/m² = R\$154.440,00 (cento e cinquenta e quatro mil cento e quarenta e oito reais). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Adota-se como metodologia:

*Sendo predominante a área rural avaliada em R\$4.118,40 (quatro mil cento e dezoito reais e quarenta centavos) adota-se como proporção 95% (noventa e cinco por cento) deste valor rural, no caso R\$3.912,10 (três mil novecentos e doze reais e dez centavos) somado a 5% (cinco por cento) do valor urbano R\$154.440,00 (cento e cinquenta e quatro mil cento e quarenta e oito reais), totalizando R\$7.722,00 (sete mil setecentos e vinte e dois reais). Variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos. Somadas as proporções totaliza-se R\$11.634,10 (onze mil seiscentos e trinta e quatro reais e dez centavos).

Limite inferior, Total: R\$11.052,40 (onze mil cinquenta e dois reais e quarenta centavos).

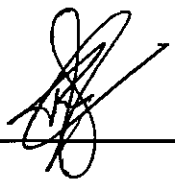
Limite Superior, Total: R\$12.215,80 (doze mil duzentos e quinze reais e oitenta centavos).

É de entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando no estado em que se encontra é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$11.634,10

(onze mil seiscentos e trinta e quatro reais e dez centavos)

Valores expressos em reais, moeda corrente do país.



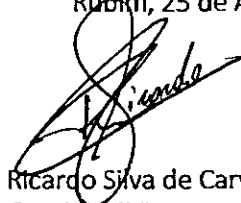
9- Encerramento

O presente Parecer de avaliação é composto de 07(sete) páginas incluindo os anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

10- Anexos

- Memorial descritivo topográfico;

Rubim, 25 de Agosto de 2017.



Ricardo Silva de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA:108973/D

MEMORIAL DESCRITIVO

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário : Ademar de Freitas Barros
Imóvel : Parte da Fazenda São Jorge
Matricula : R.03.M-4.779
Município : Rubim
Comarca : Almenara
Estado : Minas Gerais
Perímetro (m): 300,31 m
Área : 0,5148 ha.

CONFRONTAÇÕES e LIMITES

Norte: Marluce Ramos Aguilar; Cemitério Municipal de Rubim.
Sul : Ademar de Freitas Barros.
Leste: Cemitério Municipal de Rubim.
Oeste: Ademar de Freitas Barros.

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 3 de coordenadas N 8.189.384,11m e E 335.906,25m; deste segue confrontando com MARLUCE RAMOS AGUILAR com azimute 322°51'00" e distância de 43,09m até o vértice 4 de coordenadas N 8.189.418,45m e E 335.880,23m; deste segue confrontando com MARLUCE RAMOS AGUILAR com azimute 322°51'00" e distância de 11,27m até o vértice 5 de coordenadas N 8.189.427,44m e E 335.873,42m; deste segue confrontando com ADEMAR DE FREITAS BARROS com azimute 218°02'56" e distância de 73,25m até o vértice 6 de

Off. Amador
Ofício de Registro e
Saneamento
Ambiental/Agrimensor
CREA-MG 153602/D

coordenadas N 8.189.369,76m e E 335.828,27m; deste segue confrontando com ADEMAR DE FREITAS BARROS com azimute 121°20'49" e distância de 92,79m até o vértice 7, de coordenadas N 8.189.321,48m e E 335.907,52m; deste segue confrontando com CEMITÉRIO MUNICIPAL DE RUBIM com azimute 33°19'42" e distância de 43,52m até o vértice 8 de coordenadas N 8.189.357,85m e E 335.931,43m; deste segue confrontando com CEMITÉRIO MUNICIPAL DE RUBIM com azimute 316°12'04" e distância de 36,39m até o vértice 3 ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central n° 39 WGr**, tendo como datum o **WGS-84**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Rubim, 30/05/2017



RT: CLÉRIO MORAIS PARANHOS

CREA-MG 153.602/D

E=335800 m

E=335900 m

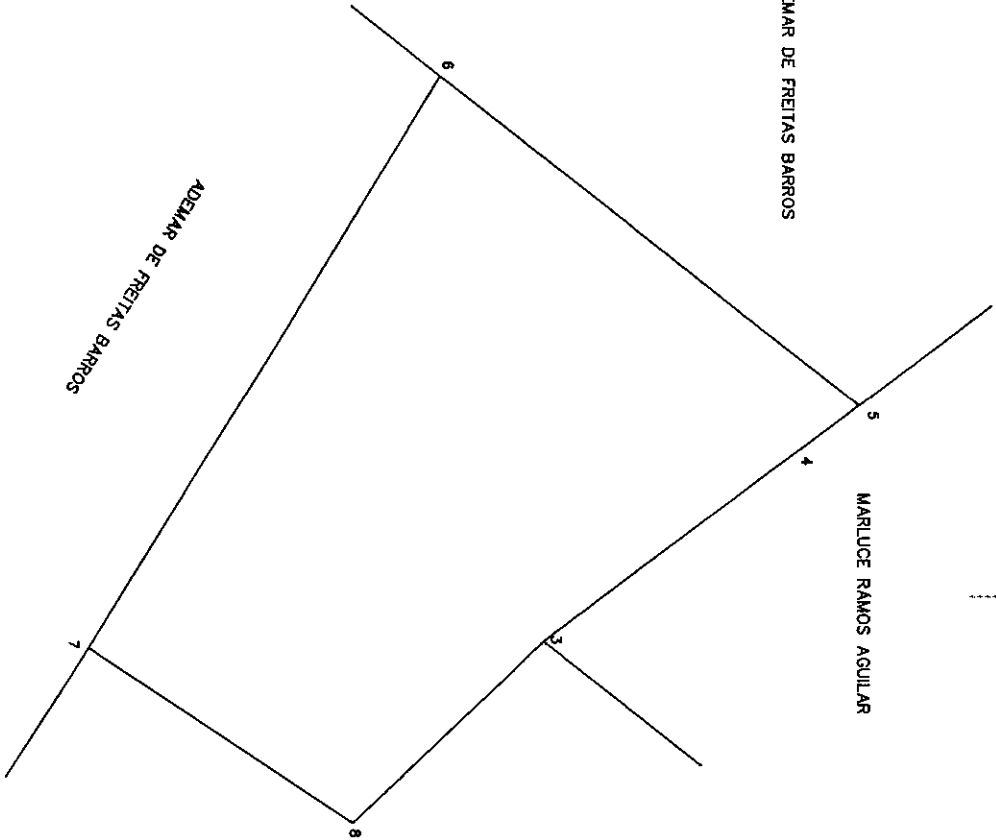
E=336000 m

ADEMAR DE FREITAS BARROS

MARLUCE RAMOS AGUILAR

CEMITERIO MUNICIPAL DE RUBIM

ADEMAR DE FREITAS BARROS



N=589400 m

N=8189400 m

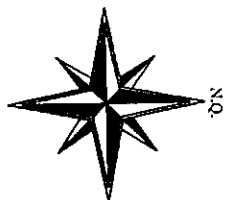
N=589400 m

N=8199300 m

E=336000 m

E=336100 m

E=336000 m



DATUM WGS-84

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO

PROPRIETARIO	ADEMAR DE FREITAS BARROS		
IMÓVEL	PARTE DA FAZENDA SÃO JORGE		
MATRICULA	R.03M-4.779	DATA	
MUNICIPIO	RUBIM	COMARCA	30/05/2017
COMARCA	ALMEYRA	ESTADO	MINAS GERAIS
AREA	0,5148 ha	ESCALA	1:1000

REP.TEC:

Clelio Moraes Paranhos
 CLELIO MORAIS PARANHOS
 CREA-MG 133902/D

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO
NÃO PARCELADO, DE PROPRIEDADE DO Sr. ADEMAR DE FREITAS BARROS


RESUMO:

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RUBIM, MG.

CNPJ: 18.349.944/0001-34.

ENDEREÇO: Rua São Geraldo, 162, Centro, na cidade de Rubim – MG, CEP: 39.950-000.

PROPRIETÁRIO: ADEMAR DE FREITAS BARROS;



AVALIADOR: RICARDO SILVA DE CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MG 108973/D

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$11.634,10

(onze mil seiscentos e trinta e quatro reais e dez centavos)

DATA DA AVALIAÇÃO: 16 DE AGOSTO DE 2017.